

Redazione regolamento di condominio

Regolamento del fabbricato edilizio.

Condominio.....

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Formano oggetto del presente regolamento di condominio:

a- lo stabile sito in, alla via, non
ché il terreno sul quale il fabbricato è eretto (foglio di mappa n°....., particella n°....., del Comune
di).

b- il regolamento interno.

Art.2 - Ciascun condomino si obbliga, così in via reale per la porzione acquistata , come in via

personale tanto in proprio quanto per i propri eredi, successori ed aventi causa in via, fra tutti, solidale

ed indivisibile, ad osservare il presente regolamento e tutte le disposizioni che, nell'interesse comune,

verranno applicate dall'amm.re a seguito di delibera assembleare e/o per sua propria capacità dispositiva,

così come riconosciutagli dal C.C..

PARTI COMUNI

Art. 3 - Sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere d'installazione presenti e future,

i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio

in condominio, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare.

DIRITTI ED OBBLIGHI DEI PARTECIPANTI ALLE COSE COMUNI.

Art. 4 - Il diritto di ciascun condomino sulla proprietà comune è indicato dal valore millesimale

espresso sulla tabella di proprietà (A).

Art. 5 - Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del proprio contributo alle spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi comuni.

Art. 6 - E' vietato ai condomini: a- occupare in qualsiasi modo, per qualunque scopo ed uso che non sono d'interesse collettivo gli spazi comuni interni ed esterni al fabbricato; b- eseguire modifiche, innovazioni od opere senza la preventiva autorizzazione dell'Amm.re, il quale dovrà accertare, con qualsiasi mezzo anche gravato di spese per consulenze tecniche le più ampie, che nessun pregiudizio o lesione derivi alle parti comuni dell'edificio ed ai diritti degli altri condomini con l'esecuzione dell'opera.

Per quanto concerne modifiche, innovazioni ed opere che hanno attinenza con l'estetica (l'aspetto esterno del fabbricato), la struttura organica, la stabilità e la sicurezza dell'immobile, è obbligatoria la preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini: il riferimento è alle parti comuni dell'edificio, mentre per le parti private vale il comma b) del presente art. e l'art. 18 comma a). c- introdurre nell'edificio cose e veicoli di qualsiasi natura e grandezza, al solo scopo di effettuarne il deposito anche per breve tempo, negli spazi comuni. d- disturbare i vicini con grida, suoni, canti e danze, nonché usare apparecchi elettrici in modo assordante e/o fastidioso; suonare apparecchi musicali prima delle ore 7 e dopo le ore 23, salvo l'ottenuto consenso da parte dei vicini, cui deve essere stato comunicato preventivamente il tempo di trasgressione a quanto sopra. e- battere i nettapedi e /o altro materiale proprio sul pianerottolo di accesso agli appartamenti o lungo il corridoio dei vari piani. E' ammessa la scuotitura di tappeti e panni dai balconi di proprietà dalle

ore 7 alle ore 9.

Art 7 - E' fatto obbligo ad ogni singolo condomino comunicare tempestivamente all'Amm.re:

a- ogni guasto che si potrà verificare nei suoi locali, da cui potrà derivare danno alle parti comuni agli altri condomini, ferma restando la sua responsabilità per i danni arrecati; b- fornire le generalità ed il domicilio del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di vendita di tutta o parte della sua proprietà; c- dichiarare le generalità dell'inquilino nel caso di locazione della proprietà, ferma restando la responsabilità del proprietario per l'inosservanza da parte dell'inquilino delle norme del presente regolamento.

Art. 8 - La sosta negli spazi comuni esterni ed interni, sia in verticale che in orizzontale è consentita solo per brevi operazioni di carico e scarico e per tempi brevi.

Art.8 bis- Se dovessero nascere lagnanze e/o reclami ovvero il condomino avesse necessità di esporre proprie idee o desideri agli altri comunisti, è fatto obbligo di rivolgersi solo ed esclusivamente all'amministratore. I reclami dovranno essere fatti per scritto fatta salva la facoltà all'amministratore di ricevere reclami ed altro a viva voce. Le lagnanze fatte per telefono non devono essere prese in considerazione da chicchessia.

SANZIONI

Art. 9 - Per quanto attiene all'applicazione degli art.li: 6 - 7 - 8, l'Amm.re, ricevuto il reclamo a seguito di violazione accertata, reclamo che deve essere scritto e firmato, ovvero constatato personalmente dallo stesso Amm.re il fatto della trasgressione, deve diffidare per scritto con lettera racc. A.R. + spese

per un importo fisso di Euro cinquanta, a carico del condomino diffidato. Trascorsi dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata e non avendo il condomino interessato richiesto a sue intere spese, vale a dire rimborso a richiesta dell'Amm.re delle spese di convocazione, tenuta e Amm.ne dell'assemblea,

l'intervento in sede della assemblea dei condomini, perdurando la trasgressione, l'Amm.re senza riunione assembleare, è autorizzato adire le vie legali, tramite avvocato di sua conoscenza. In sede di prima assemblea sia essa ordinaria che straordinaria, l'Amm.re porterà a conoscenza dei condomini dell'avvenuta iniziativa legale.

PENALE

Art. 10 - Il ritardo nei versamenti delle quote di spesa, sia essa spesa ordinaria, straordinaria, che riguarda i consumi di acqua calda e/o fredda, ovvero è a fronte della formazione o reintegro del fondo a disposizione o di riserva e comunque d' ogni e qualsiasi spesa che l'amm.re nell'interesse del condominio ritenga opportuno esigere dai condomini, ritardo oltre i limiti stabiliti dall'amm.re nel piano di ri- parto , che deve essere provato da racc. a.r. di sollecito inviata al singolo condomino, comporta l'applicazione del tasso d'interesse del 3% calcolato sull'intera somma (quindi compresi: interessi precedentemente calcolati, rimborso delle spese amm.ve, di cancelleria, postali, elencate dall'amm.re

sulla base dei giustificativi e delle tariffe applicate sulla piazza).

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 11 - Sono organi del condominio, l'assemblea dei condomini e l'amministratore.

L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Art. 12 - L'assemblea è costituita da tutti i condomini e/o aventi diritto. L'assemblea oltre a deliberare su tutte le questioni inerenti la conservazione, l'uso, il miglioramento e la gestione delle aree comuni, delibera le spese sia esse ordinarie che straordinarie, elegge l'amm.re e decide sui ricorsi dei condomini contro i prov- vedimenti presi dall'amm.re.

Art. 13 - L'assemblea è convocata una volta l'anno in via ordinaria a cura dell'amm.re entro due mesi dalla chiusura dell'esercizio, il quale ha termine il L'assemblea deve comunque riunirsi entro settanta giorni dalla data di chiusura dell'esercizio. In caso negativo e rientrando nello specifico del 3° comma del 1129 C.C. , l'amm.re è dichiarato decaduto d'ufficio e ciascun condomino

può convocare in assemblea i comunisti. Il condomino proponente dovrà avere richiesto all'amm.re decaduto copia dell'elenco indirizzi di tutti i condomini. In caso di rifiuto consegnare detta copia la riunione che si terra sarà comunque ritenuta valida, qualunque sia stato il numero dei partecipanti ma non meno di un terzo di tutti gli aventi diritto e la loro somma millesimale, idem per il minimo, per l'affidamento dell'amministrazione dello stabile. L'assemblea è convocata in via straordinaria ogni qualvolta l'amm.re lo ritiene opportuno o quando ne riceve richiesta scritta da allegare alla convocazione, da almeno tre condomini che rappresentano uniti il valore minimo di centosessantasette su mille.

Nella richiesta oltre l'ordine del giorno deve anche essere indicata la mo- tivazione della domanda; tale richiesta può essere disattesa dallo amm.re con motivazione scritta. Resta salvo il ricorso all'art. 12 da parte dei condomini richiedenti. In seguito alla domanda di ve rifica assembleare, l'amm.re è

obbligato convocare la riunione. La convocazione avverrà entro dieci giorni dal versamento di tutte le spese afferenti detta convocazione, nelle mani dell'amm.re da parte dei soli condomini richiedenti, cui l'amm.re avrà fatto pervenire il riparto con l'attribuzione della quota a carico.

Art. 14 - L'assemblea elegge, normalmente, il presidente con il voto unanime dei presenti. In caso di disaccordo, il Presidente eletto deve avere riportato: la maggioranza dei partecipanti (anche per delega) e i due terzi dei millesimi rappresentati in assemblea. Il presidente nomina un segretario anche nella persona dell'amm. re. Il segretario redige il verbale sotto la dettatura del presidente. Al termine dell'assemblea egli ha l'obbligo di leggere tutto il verbalizzato nella corrente sessione. Il presidente ha l'obbligo di firmare il verbale dell'assemblea; ha la facoltà di concedere e togliere la parola ai singoli condomini e di sunteggiare il loro intervento in merito al punto in discussione dell' O. del G., facendo inserire nome e cognome dell'intervenuto. Il rifiuto di accettare le decisioni del presidente devono essere motivate da parte del contestatario; in caso di rottura con la maggioranza dei condomini il presidente rassegna le dimissioni motivate e riportate sul libro dei verbali; non riuscendo l'assemblea eleggere un altro presidente in sostituzione del dimissionario, occorre che l'amm.re proceda ad una nuova convocazione di assemblea sempre nel rispetto dei termini di legge, La litigiosità e l'incomprensione tra i condomini non comporta in questo caso l'applicazione dei seguenti art.li 16+17 del presente R. di C.. Il presidente ha il compito di accertare la regolarità della costituzione assembleare e se la stessa può deliberare regolarmente su tutto l' O. del G. , punto per punto.

Art. 15 - Ogni condomino può farsi rappresentare nell'assemblea da persona di fiducia, tramite delega.

Sono ammesse tre deleghe per persona ovvero ogni condomino può essere delegato da tre altri condomini.

Se il delegato è persona estranea al condominio (non è, cioè, un condomino, un usufruttuario, un inquilino) può avere solo una delega. Quanto sopra vale anche per l'amministratore, cioè egli può essere portatore di una sola delega.

Art. 16 - Le delibere prese dall'assemblea e redatte sul libro dei verbali sono obbligatorie per tutti i condomini. L'assemblea non potuta tenere per mancanza dei n° legali può essere ripetuta per altre due volte; alla eventuale quarta convocazione l'assemblea, qualunque sia il n° delle persone e dei millesimi, può deliberare su tutti gli argomenti posti all'O. del G.. Naturalmente detti argomenti non devono essere variati e nemmeno aumentati in numero e/o sistemati in posizione diversa da quanto risulta sulla stampa all'atto della prima convocazione. Ovviamente, ed è quasi superfluo ricordarlo, restano salve le disposizioni del C.C. in merito alle delibera nulle e/o annullabili.

L'AMMINISTRATORE

Art. 17 - L'amministratore è eletto dall'assemblea; dura in carica un anno ed è rieleggibile. Egli ha diritto alla retribuzione sia ordinaria che straordinaria. La retribuzione ordinaria è approvata in sede assembleare con l'approvazione del preventivo di spesa, alla voce corrispondente "Compenso amm.re".

La retribuzione straordinaria è inserita nelle opere di straordinaria manutenzione o di assemblea straordinaria o di assemblea ordinaria ripetuta per mancanza di partecipazione sufficiente da parte dei condomini, comunque sempre ben distinta dalle altre spese ed individuata sotto la voce "Compenso straordinario amm.re". Per l'art. 16, comma 2°, in caso di ripetizione della convocazione assembleare

il compenso straordinario è raddoppiato. Se l'amm.re è estraneo al condominio deve possedere i requisiti seguenti, per poter essere eletto: a- diploma di scuola media superiore (titolo preferenziale: ragioniere, geometra); b- attività di amministrazione provata da almeno due anni; c- copertura assicurativa della professione con polizza adeguata ovvero, iscrizione ad una delle associazioni attualmente presenti sul territorio. La documentazione sopra richiesta deve essere allegata al verbale di elezione nel termine massimo di mesi tre dalla delibera stessa. Il Presidente dell'assemblea di nomina ha il dovere di verificare e controfirmare gli acclusi documenti.

Art. 18 - L'amm.re ha le seguenti attribuzioni: a- provvede a dare corso alle delibere assembleari, ad assicurare l'osservanza del R. di C., inoltre esprime parere vincolante, scritto se richiesto, in merito alle modifiche all'estetica del fabbricato, sulla richiesta che il condomino deve presentare prima di mettere in opera: tende parasole, chiusura di spazi esterni con serramenti in alluminio od altro materiale, camini, doppie finestre, cambi di tapparelle etc.. E' ovviamente fatto salvo, per il condomino, il ricorso all'art. 12 del presente regolamento. b- riscuote le quote di spettanza dei singoli condomini siano esse di carattere ordinario che straordinario; c- assume e licenzia senza obbligo di dare giustificazioni all'assemblea, se non quello di carattere finanziario, l'impresa addetta alle pulizie del fabbricato e gli eventuali dipendenti del condominio; d- riceve i reclami scritti dei condomini; reclami che possono riguardare solo fatti d'interesse comune a tutti i condomini. Detti reclami saranno portati a conoscenza dei condomini nella prima riunione che si terrà; e- svolge i compiti che di volta in volta l'assemblea dei condomini intenderà affidargli.

Art. 19 - L'amm.re deve tenere: a- il libro dei verbali ,numerato per pagina e per verbale; b- il libro contabile, anche per via computerizzata; c- l'elenco dei proprietari,aggiornato,anche computerizzato.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 20 - La ripartizione delle spese sia ordinarie che straordinarie av verrà sulla base delle allegate tabelle millesimali. Tabella A - B - C - D - etc. ovvero 1 - 2 - 3 - 4 - etc. A - spese generali di manutenzione fabbricato risultanti dalla lettura e pratica applicazione dell'art. 1117. B - ----- C - ----- etc.. E' fatto salvo al singolo condomino di fare predisporre, a proprie esclusive spese, da un tecnico qualificato le varianti da lui ritenu- te opportune alle divisioni precedentemente attuate.

La prima divisione millesimale deve essere approvata da due terzi dei condomini partecipanti al condominio, in caso il R. di C. non avesse origine contrattuale. La o le eventuali varianti dovranno essere approvate da tutti i condomini partecipanti al condominio ovvero è ammessa l'appro- vazione con i due terzi ma nei due terzi devono essere compresi gli stessi condomini della delibera riferita alla prima divisione.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 21 - Tutte le controversie che sorgeranno tra i condomini , tra i condomini e l'amm.re, circa l'interpretazione e/o l'applicazio- ne delle norme del R.di C. , ove non sia stata prevista la soluzione nel presente atto, verranno rimesse alla decisione di un Arbitro unico, amichevole compositore, il quale deciderà secondo equità in via irrituale, in conformità al regolamento della Camera Arbitrale Immobiliare di Il ricorso all'Arbitro è lasciato alla volontà delle parti ma

il suo arbitrato non contrapposto da altra o altre iniziative di parte, avrà valore obbligatorio e definitivo per tutti. La persona dell'Arbitro è scelta dall'ultimo Presidente di assemblea effettuata e immediatamente antecedente il sorgere della controversia. Se per qualsiasi ragione e/o causa, dovesse mancare il Presidente, la scelta dell'Arbitro è demandata alla persona che da più anni è condomino nel detto fabbricato. In caso egli fosse persona coinvolta, a qualsiasi titolo, la scelta dell'arbitro è affidata al condomino immediatamente seguente in anzianità di comunanza nel fabbricato ed eventualmente così via diminuendo.

Art. 22 - Per quanto non specificatamente previsto nel presente regolamento e per quanto non scritto e desumibile dagli atti di compravendita, si fa riferimento alle disposizioni del C.C. ed alle altre leggi vigenti in materia, nonché alle sentenze della Cassazione ed in mancanza alle sentenze della Magistratura inferiore.

Art. 23 - Tutti gli articoli che precedono sono trasformabili e/o annullabili e/o completati, a seconda delle esigenze del fabbricato e/o del tempo trascorso, su richiesta scritta anche di un solo condomino, con approvazione assembleare di $\frac{1}{2}$ dei partecipanti al condominio che rappresentino la $\frac{1}{2}$ dei millesimi.

L'art. 23 è immutabile.

Art. 24 - Aggiungere, su foglio allegato al presente regolamento e firmato dal presidente dell'assemblea competente e dall'amm.re.: 1 - le variazioni degli articoli su scritti; 2 - gli articoli aggiunti in seguito; sempre con riferimento alla delibera assembleare e riportando sul detto foglio: -il n° della delibera -la data della delibera. Il foglio allegato diventa parte integrante del Regolamento.

REGOLAMENTO INTERNO

Articolo 1 Tutti i condomini e/o inquilini sono tenuti comportarsi da persone educate e civili, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza e reciproco rispetto, evitando ogni motivo di molestia e disturbo agli altri. Soprattutto i genitori dovranno sorvegliare i propri bambini perché non abbiano a schiamazzare o recare guasti e disturbo, vietando loro di trattenersi nell'andito d'ingresso e sulle scale. Ove sorga motivo di lagnanza, reclamo o vi siano desideri da esporre, i condomini dovranno sempre ed esclusivamente rivolgersi all'amministratore. I reclami devono essere fatti per iscritto e firmati.

DIVIETI.

Articolo 2 E' vietato: a-occupare anche temporaneamente l'antrio d'ingresso, le scale, i pianerottoli e, in ogni caso, tutti i locali comuni e gli spazi di proprietà ad uso comune. b-gettare cose o sostanze ingombranti negli scarichi di acque scure e nei lavandini. c-collocare piante o vasi da fiori sui davanzali delle finestre (salvo il caso di fioriere incorporate nelle balaustre dei balconi); in ogni caso dovrà essere sempre vietato che le acque d'innaffio e d'infiltrazione possano dare molestia o sporcare balconi, finestre e terrazze dei piani sottostanti. d-stendere la biancheria ed altro sulle finestre o balconi che affacciano sulla pubblica strada. Sulle finestre e balconi è consentito stendere piccoli capi di biancheria, purché entro i parapetti dei medesimi e purché non si produca stillicidio sui balconi, terrazzi ed aree private sottostanti. e-infiggere ferri, chiodi, ganci et similia nei muri esterni oltre quelli

predisposti dall'amministratore. f-disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, danze, nonché usare apparecchi radio, grammofoni, t.v. in modo assordante o fastidioso. g-suonare pianoforte, grammofono, radio etc. prima delle ore 7 dal mattino e dopo le ore 23, salvo che gli stessi condomini e vicini consentano quanto innanzi. h-buttare rifiuti ed immondizia dalle finestre e dai balconi. i-tenere in qualsiasi locale animali ad eccezione di cani e gatti, purchè non arrechino disturbo o procurino danno agli altri condomini. I detentori di cani sono obbligati tenerli a guinzaglio, quando escono dall'appartamento e ad evitare che abbiano ad abbaiare o arrecare disturbo spesia di notte. l-eseguire o fare eseguire riparazioni murarie nei loclai privati senza la preventiva comunicazione all'amministratore della data d'inizio e della presunta durata dei lavori.

Articolo 3

La battitura dei tappeti e dei panni può essere fatta solo dalle ore 07,00 alle ore 09,00 del mattino; è severamente vietata la battitura dei nettapedi sulla scala o sul pianerottolo.

Articolo 4

Le biciclette , i passeggini, le carrozzelle per i bambini o per invalidi, cicli e motocicli, non devono essere lasciati negli spazi comuni in modo permanente ma solo per il tempo strettamente necessario alla loro sistemazione privata.

Articolo 5

Gli autoveicoli, di qualsiasi specie e misura, non possono essere lasciati in permanenza avanti l'ingresso principale in modo da impedire il transito alle persone od impedire l'ingresso ai locali

del piano terra.

Articolo 6

Morosita' e sanzioni

a- il condomino è costituito in mora senza necessità di prima intimazione ma per il solo fatto di non avere effettuato il pagamento delle quote condominiali sia esse riferite alla gestione ordinaria che a quella straordinaria alla scadenza stabilita nel riparto ai singoli condomini. In caso di morosità saranno applicati gli interessi legali, indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'art.63 delle D.A.C.C.. Il ricavato dell'applicazione degli interessi legali è devoluto al fondo di riserva. b- per le infrazioni al presente regolamento ed alle delibere assembleari è stabilita una sanzione pecuniaria di Euro 50,00, la cui applicazione sarà stabilita di volta in volta dall'amministratore e da devolversi al fondo di riserva, fatta salva la maggiore responsabilità del trasgressore a termini di Legge. Compete all'amministratore un rimborso annuo non superiore ad Euro 25,00, sia per una infrazione contestata che per ogni altra segnalata, d'applicarsi all'infrazionista od agli infrazionisti in misura stabilita ad insindacabile giudizio dell'amministratore.

Nei casi d'accertamento d'infrazione, l'amministratore dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare o a far osservare la norma violata. Se l'invito rimane senza effetto o viene rinnovata l'infrazione, l'amministratore dovrà diffidare il condomino assegnandogli un termine perentorio non superiore a giorni 15. Persistendo l'infrazione o il comportamento negativo da parte del condomino o di chi per esso, sarà applicata la sanzione di cui al rigo due del presente comma, comunicando al condomino tale applicazione, con raccomandata a.r. a spese dello stesso proprietario.

La gradualità dell'applicazione della sanzione è lasciata alla libera, incensurabile scelta fatta dall'amministratore e scritta nella comunicazione di cui sopra.

L'importo delle sanzioni e rimborsi sarà conteggiato in sede di liquidazione dei conti personali.

Per gli appartamenti o locali in affitto le penalità saranno a carico dei proprietari, i quali rispondono personalmente delle mancanze poste in essere dai loro inquilini.